

Berlin / Bohnsdorf

# Sanierungsbedürftiges Haus in ruhiger Lage - Ihr Familienparadies mit viel Potenzial!

Objektnummer: 24068049



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 730 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24068049 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24068049 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24068049
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1920

Kaufpreis	415.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24068049 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	412.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.12.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 24068049 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068049 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068049 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24068049 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24068049 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Die Immobilie



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung berechnen










### Professionelle Immobilienbewertung

kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden



Kundenbewertung



4,9

Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T: 030 - 65 66 05 000 | [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

Objektnummer: 24068049 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1920, das sich in einer ruhigen und angenehmen Straße befindet. Das Haus besticht durch seinen historischen Charakter und bietet viel Potenzial für eine liebevolle Renovierung. Mit einer Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup> verteilt auf sechs Zimmer bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Das Grundstück umfasst ca. 730 m<sup>2</sup> und bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über genügend Stauraum. Die bestehende Bausubstanz bietet eine solide Grundlage, doch es besteht Renovierungsbedarf, um das Haus in neuem Glanz erstrahlen zu lassen und es an moderne Wohnansprüche anzupassen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein kleiner Flur, in dem sich auch das erste Bad mit Dusche befindet. Von dort führt ein weiterer Flur zur Küche. Weiterhin befinden sich im Erdgeschoss ein großes Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das an das Wohnzimmer angrenzt. Vom Wohnzimmer aus gelangt man zudem auf die überdachte Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Eine Treppe führt ins Obergeschoss, wo sich ein weiteres Badezimmer mit Badewanne befindet. Vom Flur aus erreichen Sie ein Schlafzimmer, ein Zimmer, das Zugang zu einer Dachterrasse bietet sowie ein weiteres Zimmer, das ebenfalls von dort aus zugänglich ist. Die Lage in einer ruhigen Straße sorgt für eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und viel Grün, was die Wohnqualität weiter erhöht. Dieses Objekt eignet sich ideal für Menschen, die den Charme eines Altbaus schätzen und Freude daran haben, ein Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Es bietet die perfekte Grundlage für ein gemütliches Zuhause mit individuellem Charakter. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24068049 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Alles zum Standort

**GEOGRAFIE:** Bohnsdorf, der südlichste Ortsteil des Bezirkes Treptow, an der Stadtgrenze zu Brandenburg gelegen, ist noch eine der wenigen Berliner Dorfanlagen mit Anger, barocker Dorfkirche und Dorfteich sowie alten Bauernhäusern mit anliegenden Obstgärten. **LAGE/ VERKEHR:** Am Autobahndreieck Treptow gelangt man auf die Bundesautobahn 117, der Anschluss an den Berliner Ring bietet. Nördlich begrenzt die Bundesstraße 96a den Ortsteil. An das Netz der Berliner S-Bahn ist Bohnsdorf über die S-Bahnhöfe Grünau, Altglienicke und Grünbergallee angeschlossen. Im Busverkehr wird Bohnsdorf durch die Buslinien 163, 263 und 363 der BVG bedient. Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist ca. 10 Autominuten entfernt. **INFRASTRUKTUR/ SCHULEN:** Supermärkte, Schulen und Kitas befinden sich im Radius von ca. 5 km. Das nahegelegene Waltersdorf mit Ikea, Höffner und der Metro bietet darüber hinaus vielseitige Versorgung. **FREIZEIT/ NATUR:** Wer in Bohnsdorf wohnt, genießt die dörfliche Idylle am Berliner Stadtrand, ist aber - dank der guten Anbindung - schnell in der Stadt. Eine schöne Wohnlage und eine gute Infrastruktur runden den Eindruck ab. Die wald- und wasserreiche Umgebung bietet Freiraum für Freizeit, Erholung und Sport. **WIRTSCHAFT:** Der Süd-Osten von Berlin entwickelt sich mittelfristig weiter zu einem wirtschaftsstarken und aufstrebenden Standort. Der Flughafen BER, das AMAZON-Logistikcenter, der Wissenschaftsstandort Berlin-Adlershof u.v.m. stärken diesen Standort und bieten Arbeitsplätze in dieser Region.

Objektnummer: 24068049 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 412.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Alle Angaben in diesem Exposé (Objektbeschreibung, Abmessungen, Preisangaben etc.) beruhen auf Angaben des Verkäufers (oder eines Dritten). Die VON POLL IMMOBILIEN überprüfte diese Angaben lediglich auf Plausibilität und übernimmt hierfür keine weitergehende Haftung. Die VON POLL IMMOBILIEN haftet bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit haftet die VON POLL IMMOBILIEN nur bei Verletzung wesentlicher Rechte und Pflichten, die sich nach dem Inhalt und Zweck des Maklervertrages ergeben.

Objektnummer: 24068049 - 12526 Berlin / Bohnsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107 Berlin – Treptow-Köpenick

E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)